PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

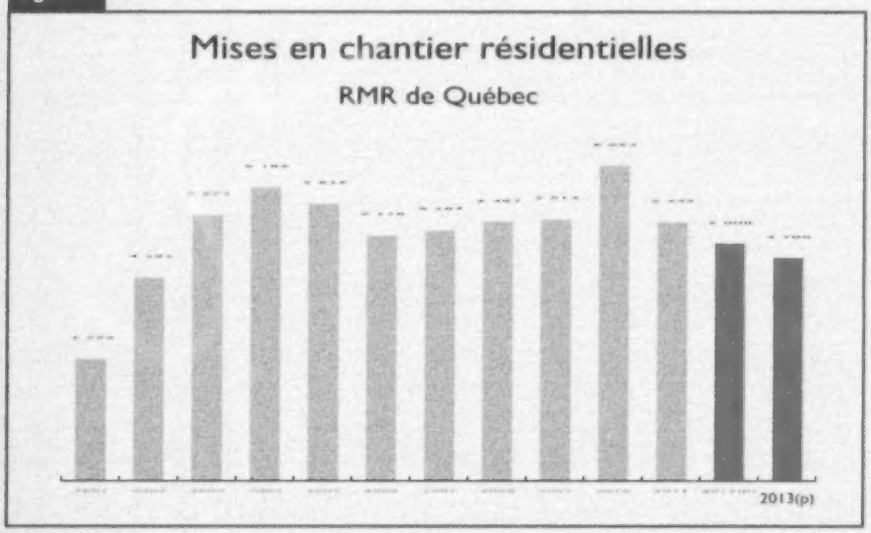
Date de diffusion : Printemps 2012

Québec : une modération du marché[1]

Après avoir atteint un sommet en 2010, les mises en chantier ont diminué de 18 % en 2011. Au même moment, le marché de l'existant a vu son activité augmenter légèrement. Cette année et l'an prochain, le marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec sera soutenu par une conjoncture qui lui reste favorable.

Néanmoins, certains facteurs limiteront la demande, et ce, particulièrement du côté des habitations neuves. D'une part, le plus vaste éventail de propriétés à vendre favorisera moins les vendeurs et permettra à l'activité de s'accélérer sur le marché de

Figure 1



Source : SCHL
(p) : prévision SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 27 avril 2012.

Table des matières

1 Québec : une modération du marché
2 Le marché de l'emploi maintiendra ses acquis
2 Une population en croissance
3 Taux hypothécaires
3 Le marché de la revente reprendra un rythme plus soutenu
4 Le marché du neuf se modèrera
5 Le marché locatif se détendra
6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

l'existant. Les conditions du marché demeureront similaires à celles observées en 2011 : elles seront plus souples qu'auparavant, ce qui limitera les hausses de prix. D'autre part, plusieurs facteurs continueront de soutenir la construction résidentielle durant l'horizon prévisionnel : solidité de l'emploi, croissance démographique et faibles taux d'intérêt. En revanche, l'offre élargie sur le marché de l'existant et du côté des copropriétés neuves non écoulées tempérera les mises en chantier. Par ailleurs, la hausse des taux d'intérêt hypothécaires modérera le marché, dans son ensemble, en 2013. Enfin, le marché locatif devrait poursuivre sa tendance à l'assouplissement sous l'effet d'une hausse de l'offre.

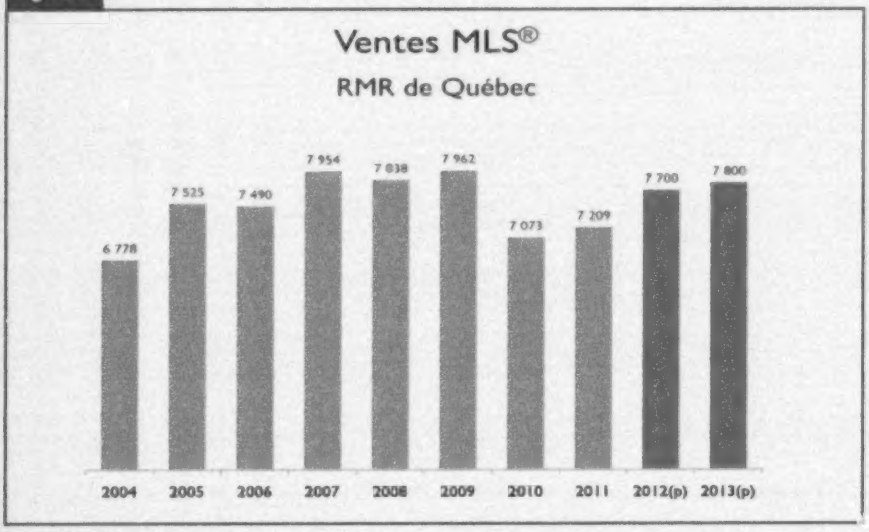
Le marché de l'emploi maintiendra ses acquis

Si les nombreux investissements ont permis à la RMR de Québec de se démarquer sur le plan du marché du travail ces dernières années, d'autres projets à venir soutiendront l'emploi, et ce, pendant que la reprise de l'économie sera plutôt modérée dans la province dans son ensemble. Au cours des prochaines années, la région bénéficiera de nouveaux investissements majeurs du côté des infrastructures tant institutionnelles, commerciales, aéroportuaires et maritimes que routières.

Le portrait des premiers mois de l'année laisse d'ailleurs entrevoir une période encore favorable en 2012. Le taux de chômage a oscillé autour de 5,0 % et le taux d'activité a, quant à lui, passé la barre des 70 %. Le nombre d'emplois à temps plein a poursuivi sa progression, ce qui témoigne de la solidité de l'économie de la région. Cette vitalité se reflétera surtout dans les secteurs de la construction et des services professionnels, scientifiques et techniques (qui englobent les emplois dans le secteur du génie, des services connexes et de l'arpentage). L'industrie des assurances, qui poursuit sa croissance, sera aussi un catalyseur d'emplois. Par ailleurs, le secteur des soins de santé sera également créateur d'emplois en raison des besoins croissants liés au vieillissement de la population et de la demande qui s'accentue en matière de services de garde.

Ce contexte permettra au marché du travail de maintenir ses acquis, et même de connaître une hausse modérée tant en 2012 qu'en 2013. La croissance de l'emploi devrait atteindre 0,5 % en 2012 et 1,0 % en 2013. La région de Québec continuera de se démarquer parmi les centres urbains au pays en conservant un des plus bas taux de chômage cette année et en 2013 : 5,2 % et 5 %, respectivement.

Figure 2



Source : FCIQ par Centris®
(p) : prévision SCHL

Une population en croissance

Entre 2006 et 2011, la population de la RMR de Québec a crû de 6,5 %[2], ce qui constitue la plus forte hausse des principaux centres urbains de la province. En 2011, la population totale de la RMR était de 765 700; c'est 46 500 habitants de plus qu'en 2006. En termes de ménages, on observe une croissance de 9,3 % durant la même période, ce qui représente

[2] Statistique Canada, 2012. Québec, Québec (Code 421) et Québec (Code 24) (tableau). Profil du recensement, Recensement de 2011, n° 98-316-XWF au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 8 février 2012. http://www12.statcan.ca/census-recensement/2011/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F (site consulté le 22 mai 2012).

un ajout de 29 359 ménages dans la région. Ce portrait correspond au niveau d'activité observé du côté de la construction résidentielle, puisque près 28 400 unités ont été mises en chantier.

L'expansion du marché de l'emploi a fortement contribué à l'accroissement de la population dans la région; elle a également eu une incidence sur le bilan migratoire. Entre 2006 et 2011, ce sont plus de 23 000 personnes qui se sont ajoutées par les seuls flux migratoires.

Compte tenu de la solidité du marché de l'emploi, on s'attend à ce que la croissance démographique se poursuive dans la RMR. Les nouveaux arrivants proviendront principalement des autres régions du Québec et, dans une moindre mesure, de l'étranger. Il faut aussi tenir compte de l'effet de rétention qu'exerce un marché du travail dynamique sur les travailleurs, ce qui limitera l'émigration dans son ensemble.

Au final, la région affichera une progression de son bilan migratoire de 4 % tant en 2012 qu'en 2013. La croissance démographique continuera de soutenir la demande d'habitations dans la région non seulement du côté du marché locatif, mais aussi dans l'ensemble du marché.

Taux hypothécaires

Pour établir ses prévisions concernant les taux d'intérêt, la SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage des principaux prévisionnistes canadiens. D'après leurs prévisions, même si l'incertitude est considérable, les taux d'intérêt ne devraient pas monter avant au moins la fin de 2012 et ils resteront bas en regard du passé, ce qui favorisera le marché canadien de l'habitation.

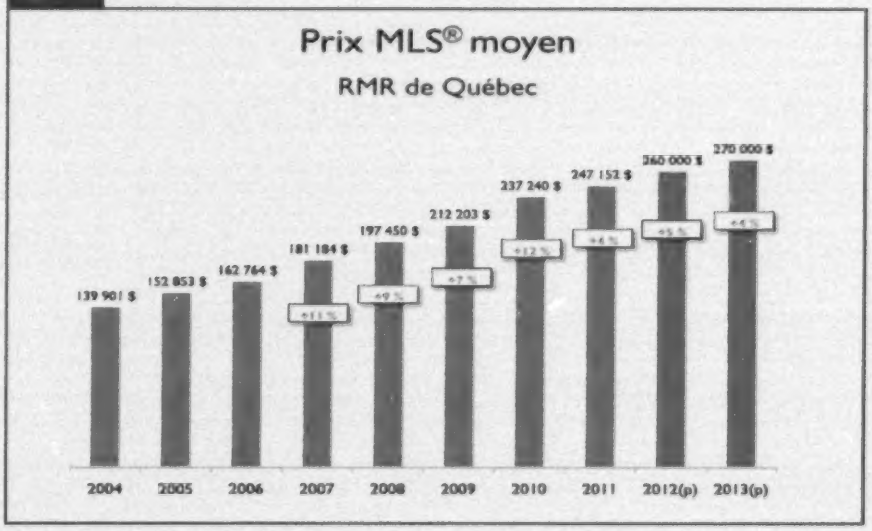
Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés augmenteront vers la fin de 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,0 et 5,4 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an progressera en même temps que les taux d'intérêt, pour se situer dans une fourchette allant de 3,5 à 4,1 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,1 et 5,6 %, selon les prévisions.

Le marché de la revente reprendra un rythme plus soutenu

La solidité de l'emploi, la faiblesse des taux hypothécaires et le développement de l'offre stimuleront le marché cette année. En 2011, la croissance du nombre de transactions MLS® avait atteint 2 %; elle s'accélérera en 2012 avec une progression du 6,8 %, ce qui portera le nombre total de ventes à 7 700. Par la suite, en 2013, on s'attend à une progression moins rapide de l'activité en raison de la hausse des taux hypothécaires. Le nombre de ventes MLS® montera légèrement, de 1,3 %, pour se chiffrer à 7 800.

L'offre de propriétés existantes s'est élargie en 2011 : les inscriptions courantes ont augmenté de 30 %. Ce phénomène s'explique principalement par deux facteurs : une hausse des nouvelles inscriptions et un rythme de transactions moins soutenu en 2010 et 2011. Au mois d'avril de cette année, 4 675 propriétés étaient à vendre par l'entremise d'un courtier immobilier, soit 20 % de plus qu'un an auparavant. Il faut aussi noter que c'est du côté des copropriétés que l'offre s'est particulièrement développée (+35 %). Cette année, le nombre d'inscriptions courantes devrait connaître une progression de 6,4 % pour s'établir à 4 300, en moyenne. Cela placera les acheteurs en meilleure position puisqu'ils auront plus de choix. Toutefois, compte tenu de l'accroissement prévu du nombre de transactions en 2012, on s'attend

Figure 3



Source : FCIQ par Centris®
(p) : prévision SCHL

à ce que les inscriptions courantes diminuent de 11,6 % l'an prochain, pour atteindre 3 800 propriétés, en moyenne. Malgré un léger resserrement du marché, la relation entre l'offre et la demande sera moins tendue que la moyenne observée depuis le début des années 2000.

Les conditions de marché, plus souples qu'auparavant, limiteront la croissance des prix. Malgré cela, on prévoit que, globalement, le marché demeurera à l'avantage des vendeurs. En 2012, la conjoncture sera similaire à celle observée en 2011, et le prix MLS® moyen des propriétés résidentielles atteindra 260 000 $, ce qui représente une hausse de 5 %. L'an prochain, cette croissance s'atténuera légèrement pour se fixer à 4 %, ce qui portera le prix moyen à 270 000 $. La progression des prix se situera donc bien en deçà de la moyenne des dix dernières années.

Le marché du neuf se modèrera

Plusieurs facteurs continueront de soutenir la construction résidentielle : solidité de l'emploi, croissance démographique et faibles taux d'intérêt. Néanmoins, l'offre élargie sur le marché de l'existant atténuera la demande de logements neufs. Par ailleurs, la hausse prévue des taux d'intérêt en 2013 viendra également modérer le marché, dans une certaine mesure.

La maison individuelle continuera de perdre du terrain puisqu'on s'attend à un repli de 11 % des mises en chantier en 2012 : au total, ce sont 1 200 logements individuels qui seront démarrés cette année. Cette tendance baissière se poursuivra en 2013 : 1 100 unités seront mises en chantier, soit 8 % de moins qu'en 2012. La hausse du prix des terrains et des coûts de construction ainsi que l'augmentation générale des prix font en sorte que plusieurs acheteurs se tournent de plus en plus vers des produits d'habitation abordables : jumelé, maison en rangée et copropriété. Il faut aussi ajouter la tendance à la densification ainsi que l'écart de prix entre le marché de l'existant et celui du neuf. Outre le recul du bilan des mises en chantier, la part de marché de la maison individuelle est appelée à diminuer dans la RMR.

Du côté des logements collectifs, le nombre de mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée diminuera en raison de l'expansion de l'offre dans le marché de l'existant.

La construction de logements en copropriété devrait aussi se tempérer cette année. En 2011, le nombre de mises en chantier de ce type de logement a atteint un sommet avec près de 2 000 unités. Plusieurs facteurs soutiennent l'émergence de la copropriété. Tout d'abord, ce produit d'habitation est généralement plus abordable qu'une maison individuelle. Ensuite, c'est un type de logement qui répond aux impératifs de densification des principales villes de la RMR. Enfin, la copropriété satisfait les besoins de bien des ménages : ménages âgés voulant une habitation avec peu d'entretien ou visant une vie au centre-ville – près des services –, ménages de personnes seules ou encore jeunes ménages voulant accéder à la propriété. Au fil du temps, il semble que les ménages aient apprivoisé ce produit d'habitation, qui devrait conserver sa part de marché malgré les baisses attendues. Il faut dire que l'offre de copropriétés est particulièrement abondante : le niveau des unités actuellement en construction est élevé dans une perspective historique, et le nombre d'unités achevées et inoccupées l'est également. Ajoutons à cela une offre élevée du côté de l'existant. On s'attend donc à une baisse des mises en chantier, avec un total de 1 600 unités (-20 %) cette année et de 1 400 unités l'an prochain (-13 %).

La RMR de Québec présente une forte demande de logements locatifs et, malgré la légère détente du marché observée en octobre de l'année dernière, le taux d'inoccupation[3] demeure faible, ce qui contribuera à stimuler la construction cette année et l'an prochain. Par ailleurs, le marché des résidences pour personnes âgées sera moins actif qu'il ne l'a déjà été. Toutefois, un chantier d'envergure vient d'être entrepris en Haute-Ville. Après une année plutôt calme en 2011, on devrait voir plusieurs chantiers démarrer cette année : dans l'ensemble, la construction de logements locatifs sera en hausse de près de 40 % cette année et se stabilisera en 2013. Au total, les mises en chantier atteindront 1 200 unités cette année et l'an prochain.

Le portrait global de la construction neuve sera celui d'une modération de l'activité. En 2012, la baisse sera de 8 %, ce qui portera le total des mises en chantier à 5 000. L'an prochain, 4 700 logements seront commencés dans la RMR, ce qui correspond à une diminution de 6 %.

[3] Excluant les résidences pour personnes âgées

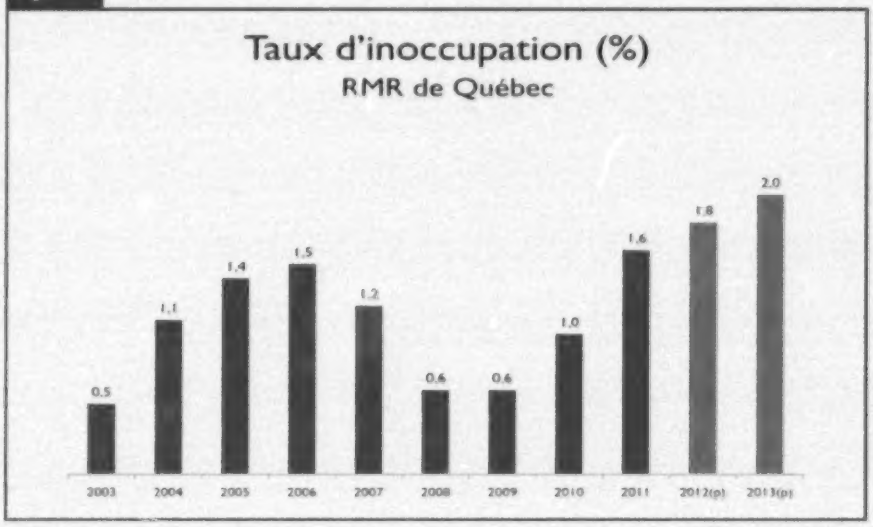
Le marché locatif se détendra

Les facteurs soutenant la demande de logements locatifs seront encore bien présents cette année et l'an prochain : forte migration vers la RMR, solidité de l'emploi et vieillissement de la population. Ce dernier facteur vient aussi soutenir la demande de logements locatifs puisqu'en termes de trajectoire résidentielle, une partie des ménages âgés retournent au logement locatif. Dans la région de Québec, les baby-boomers représentent 42 % des ménages. Au cours des prochaines années, une certaine proportion de ceux-ci alimentera la demande de logements locatifs.

En revanche, la croissance de l'offre de logements contribuera à détendre les conditions du marché. On s'attend donc à une légère hausse du taux d'inoccupation en 2012. Le taux devrait ainsi atteindre 1,8 % en octobre de cette année. La détente se poursuivra en 2013, et le pourcentage de logements vacants devrait se fixer à 2,0 %.

En 2012 et 2013, on s'attend à une hausse moins soutenue des loyers, compte tenu des conditions moins tendues. Dans la RMR, le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait s'établir à environ 730 $ cette année et à 740 $ l'an prochain.

Figure 4



Source : SCHL
(p) : prévision SCHL

Résumé des prévisions RMR de Québec Printemps 2012							
	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente[1]							
Ventes MLS®	7 962	7 073	7 202	7 700	6,9	7 800	1,3
Inscriptions en vigueur MLS®	3 243	3 107	4 046	4 300	6,3	3 800	-11,6
Prix MLS® moyen ($)	212 203	237 309	247 120	260 000	5,2	270 000	3,8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 746	1 768	1 349	1 200	-11,0	1 100	-8,3
Logements collectifs	3 767	4 884	4 096	3 800	-7,2	3 600	-5,3
Tous types de logement confondus	5 513	6 652	5 445	5 000	-8,2	4 700	-6,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	294 172	292 370	313 905	315 000	0,3	320 000	1,6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	7,0	3,2	1,4	2,0	-	2,0	-
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0,6	1,0	1,6	1,8	-	2,0	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	676	692	718	730	-	740	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	395 100	410 200	419 700	421 800	0,5	426 000	1,0
Croissance de l'emploi (%)	0,3	3,8	2,3	1,5	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	4,9	4,9	5,3	5,2	-	5,0	-
Migration nette	4 625	4 707	4 643	4 825	3,9	5 025	4,1

[1] Source : FCIQ par Centris®

[2] Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64281_2012_B01